

Nekustamā īpašuma



Zemaišu iela 1, Rīga

Tirgus vērtības aprēķins

2024.gads
Rīga

Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departamentam

2024.gada 23.jūlijs

Par nekustamā Īpašuma
Zemaišu iela 1, Rīga
tirgus vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto Īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā Īpašuma vērtību.

Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā Īpašuma tirgus vērtību. Novērtējamais objekts ir **zemes gabals 946 m²** platībā un **divas nedzīvojamās ēkas – garāža** (kadastra apzīmējums 0100 056 0403 001) **22,4 m²** platībā un **garāžas** (kadastra apzīmējums 0100 056 0403 002) **293,3 m²** platībā, kura Īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1000 0008 6511** ar kadastra Nr. **0100 056 0403**.

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā Īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai**.

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā Īpašumam būtu jāpāriet no viena Īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2024.gada 23.maijā, 2024.gada 30.maijā, 2024.gada 03.jūnijā, 2024.gada 04.jūnijā un 2024.gada 13.jūnijā**.

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Telpu grupu **tirgus vērtības** apskates datumā noapaļojot ir:

Telpu grupas apzīmējums	Tirgus vērtība, EUR
0100 056 0403 001 001	7 600,-
0100 056 0403 002 001	6 600,-
0100 056 0403 002 002	6 400,-
0100 056 0403 002 003	8 100,-
0100 056 0403 002 004	4 900,-
0100 056 0403 002 005	6 300,-
0100 056 0403 002 006	6 000,-
0100 056 0403 002 007	6 000,-
0100 056 0403 002 008	5 700,-
0100 056 0403 002 009	6 000,-
0100 056 0403 002 010	5 700,-
0100 056 0403 002 011	6 000,-
0100 056 0403 002 012	6 300,-
0100 056 0403 002 013	6 300,-
0100 056 0403 002 014	6 000,-
0100 056 0403 002 015	900,-
0100 056 0403 002 016	900,-
0100 056 0403 002 017	2 500,-

0100 056 0403 002 018	1 500,-
0100 056 0403 002 019	6 000,-
0100 056 0403 002 020	6 800,-
0100 056 0403 002 021	6 800,-
0100 056 0403 002 022	6 800,-
0100 056 0403 002 023	6 500,-

Zemes zem apbūves 1 m² **tirgus vērtības** apskates datumā noapaļojot ir:

15,48 EUR
(Piecpadsmit euro 48 centi par zemes 1 m²)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktoros kā rajons, apkārtnē, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

Saturs

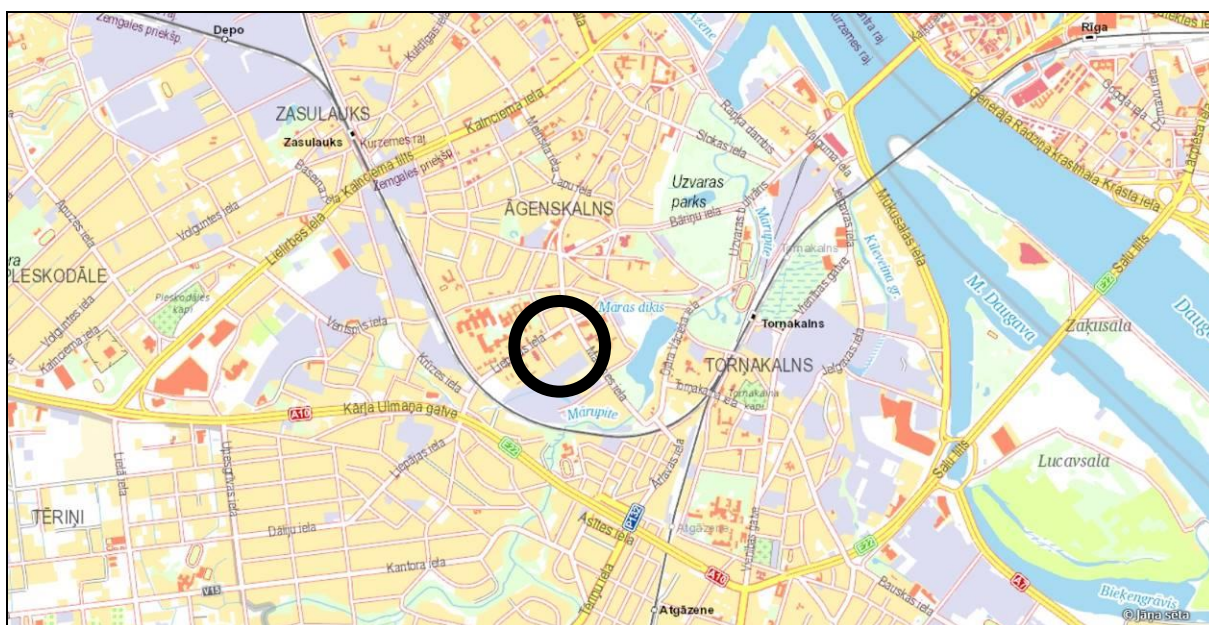
1. Novērtējuma kopsavilkums.....	5
2. Novietnes plāns	7
3. Situācijas plāns	7
4. Zemes gabala izvietojums apkārtņē	8
5. Foto attēli	9
6. Ēku un būvju stāvu plāni	34
7. Vērtības definīcija.....	35
8. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	36
9. Tirgus analīze.....	37
10. Atrašanās vieta	38
11. Zemes gabala īss apraksts.....	38
12. Ēku īss apraksts	39
13. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze	40
14. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību	40
15. Novērtēšanas pieejas.....	41
16. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	41
17. Salīdzināmo objektu īss apraksts.....	42
18. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	44
19. Vērtību aprēķins	45
20. Iegūtā vērtība	48
21. Neatkarības apliecinājums	49
22. Iesniegtie dokumenti un pielikumi	50

1. Novērtējuma kopsavilkums

Novērtējamais īpašums:	Zemaišu iela 1, Rīga	
Kadastra Nr.:	0100 056 0403	
Īpašnieks:	Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas Nr. 90011524360	
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1000 0008 6511	
Zemes platība:	946 m²	
Ēku un būvju platības:	0100 056 0403 001 – 22,4 m² 0100 056 0403 002 – 293,3 m²	
Esošais izmantošanas veids:	Garāžas un saimniecības telpas	
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Garāžas un saimniecības telpas	
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas valstspilsētas pašvaldības Īpašuma departaments	
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai	
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	<p>Pozitīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Garāžu ēkas atrodas dzīvojamo māju kvartālā. • Asfaltēts piebraucamais ceļš. <p>Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Daļa ēkas jumta ir sliktā tehniskā stāvoklī; • Nav tieša pieslēguma inženiertehniskajām komunikācijām. 	
Apgrūtinājumi:	<ul style="list-style-type: none"> • Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0045 ha. • Aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu. 	
Vērtības:	Telpu grupu vērtības aprēķinos tika izmatota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	
Tirgus vērtība:	Telpu grupas apzīmējums	Tirgus vērtība, EUR
	0100 056 0403 001 001	7 600,-
	0100 056 0403 002 001	6 600,-
	0100 056 0403 002 002	6 400,-
	0100 056 0403 002 003	8 100,-
	0100 056 0403 002 004	4 900,-
	0100 056 0403 002 005	6 300,-
	0100 056 0403 002 006	6 000,-
	0100 056 0403 002 007	6 000,-
	0100 056 0403 002 008	5 700,-
	0100 056 0403 002 009	6 000,-
	0100 056 0403 002 010	5 700,-
	0100 056 0403 002 011	6 000,-
	0100 056 0403 002 012	6 300,-
	0100 056 0403 002 013	6 300,-
	0100 056 0403 002 014	6 000,-
	0100 056 0403 002 015	900,-
	0100 056 0403 002 016	900,-
	0100 056 0403 002 017	2 500,-
	0100 056 0403 002 018	1 500,-
0100 056 0403 002 019	6 000,-	
0100 056 0403 002 020	6 800,-	

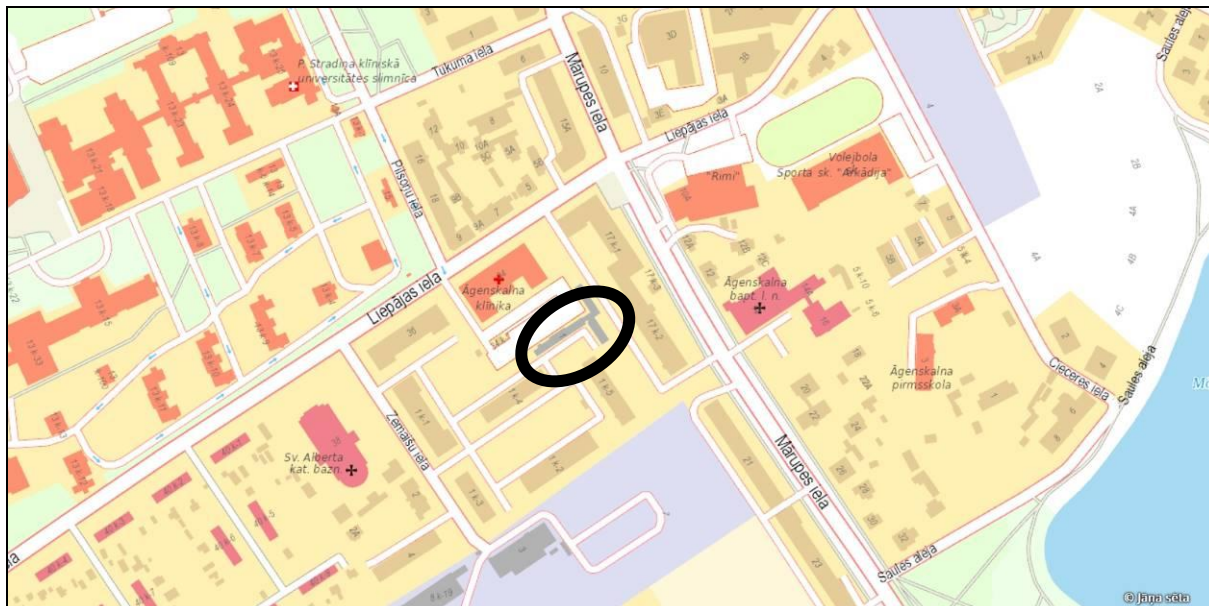
	0100 056 0403 002 021	6 800,-
	0100 056 0403 002 022	6 800,-
	0100 056 0403 002 023	6 500,-
Zemes zem apbūves 1 m² tirgus vērtība:	15,48 EUR (Piecpadsmit euro 48 centi par zemes 1 m²)	
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2024.gada 23.maijā, 2024.gada 30.maijā, 2024.gada 03.jūnijā, 2024.gada 04.jūnijā un 2024.gada 13.jūnijā	
Īpašie pieņēmumi:	Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja vērtētāju iekļūšanu telpu grupā Nr. 0100 056 0403 002 021 , tāpēc vērtētājs nevarēja precīzi konstatēt šīs garāžas tehniski stāvokli. Vērtējumā tie pieņemts, ka šīs garāžas telpu grupas tehniskais stāvoklis ir līdzvērtīgs blakus esošajām garāžām un tas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.	

2. Novietnes plāns



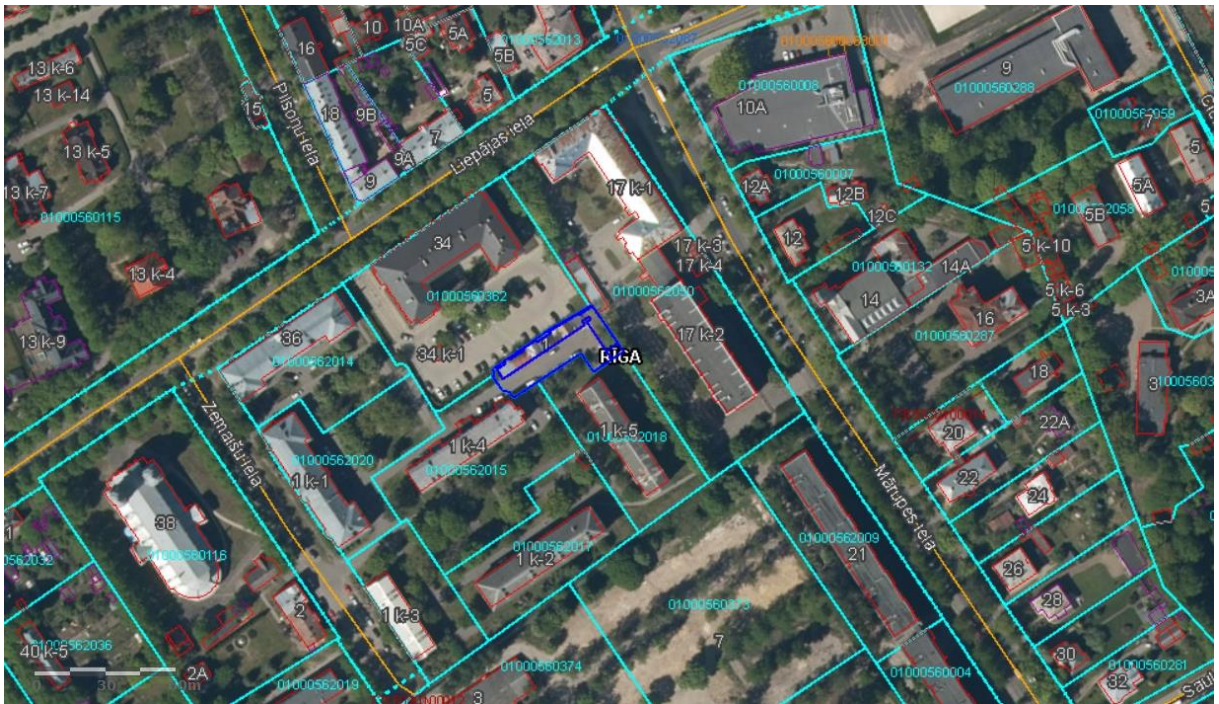
Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

3. Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

4. Zemes gabala izvietojums apkārtnē



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2024.gads.

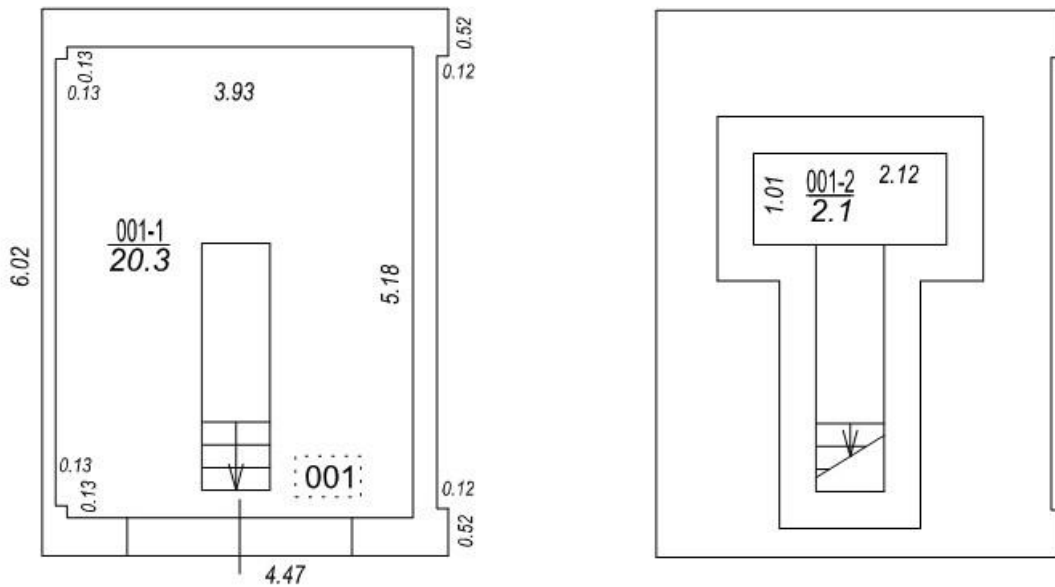
5. Foto attēli

Garāžas un saimniecības telpas

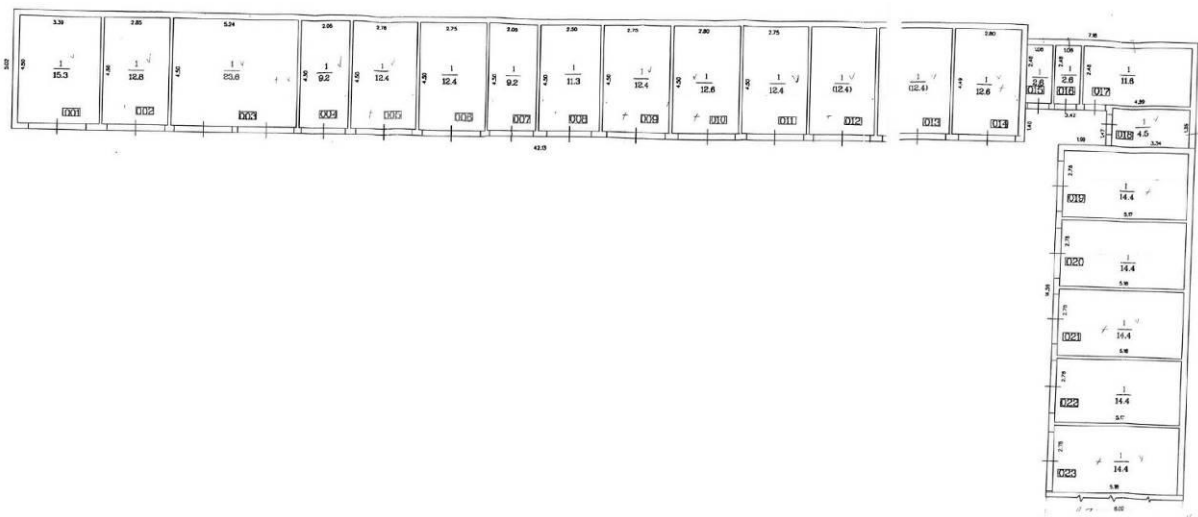


6. Ēku un būvju stāvu plāni

Ēka 0100 056 0403 001



Ēka 0100 056 0403 002



7. Vērtības definīcija

Saskaņā ar Latvijas Standartam LVS 401:2013, Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespēšanas.

Tirgus vērtība tiek pielīdzināta visiespējamākajai darījuma cenai tirgū vērtēšanas datumā, kas reāli var tikt saņemta. Tā ir augstākā no reāli iespējamās pārdevējam un zemākā no reāli iespējamām pircējam.

Vērtēšanas datums izsaka tirgus vērtības aprēķina piesaisti konkrētam datumam. Tā kā tirgus situācija var mainīties, aprēķinātā vērtība citā laika momentā var izrādīties ar lielāku novirzi no darījuma cenas. Vērtējuma rezultāts parāda tirgus stāvokli tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2024.gada 23.maijā, 2024.gada 30.maijā, 2024.gada 03.jūnijā, 2024.gada 04.jūnijā un 2024.gada 13.jūnijā.**

8. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Tirgus vērtības noteikšanā tiek piemēroti šādi nozīmīgākie pieņēmumi:










- Pasūtītāja iesniegtajā dokumentācijā fiksētās platības un apraksti ir precīzi;
- Iespējamās mājokļu tirgus izmaiņas, kas var notikt līdz darījumam tiek uzskatītas par nebūtiskām, bet vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanā tiek ņemtas cenas izmaiņas tendences vērtējamā objekta atrašanās vietā.
- Īpašums var tikt pārdots tirgū un nepastāv nekādi apgrūtinājumi darījumam - īpašuma tiesību maiņai;
- Vērtējuma atskaitē tiek iekļauti visi nozīmīgākie aspekti, kas ietekmē vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Vērtējamais objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot tos, kas iekļauti vērtējuma atskaitē;
- Vērtējamais Īpašums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši tā konstruktīvām un ekspluatācijas īpatnībām, lai saglabātu tā lietošanas vērtību laika periodā, kamēr tas ir izdevīgi īpašniekiem.
- Īpašumam ir pieejamas atskaitē minētās komunikācijas.

Ierobežojošie faktori:

- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto novērtējumu un nav izmantojami atrauti no konteksta;
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm; Tiek pieņemts, ka nekustamam īpašumam nav aplsēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm;
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekāda objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnība;
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- Vērtētājs nav atbildīgs par datiem - ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;
- Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma un to ietekmi uz vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām;
- Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" intelektuālais īpašums. Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Bez rakstiskas vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" piekrišanas nevienu no atskaites daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu, tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību, kā arī aizliegts izmantot vērtējuma atskaites formas vai to daļas jaunu vērtējumu atskaišu formu radīšanai.

9. Tirgus analīze

Aktuālie garāžu piedāvājumi Āgenskalnā un Dzirciemā:

Sludinājumi	datums	Iela	Izmērs	Cena
<input type="checkbox"/> 	Apsargāta 7/24, videonovērošana, bez parādiem, ir	Raņķa d.	3x6	10,000 €
<input type="checkbox"/> 	Garāžu blakus Filozofu torņiem, 300m no Preses	Raņķa d. 36	2.80x5.30	10,800 €
<input type="checkbox"/> 	Jauni vārti un nobetonēts . Graža sagatavota	Mārupes 55	3x6	13,999 €
<input type="checkbox"/> 	Pārdodu garāžu kooperatīvā "rītausma-2"	Mārupes 55	2.85x6.00	14,000 €
<input type="checkbox"/> 	Pardodu jaunu, cinkotu, izjaucamu garāžu. Iespējama	Mārupes 5	3x5	1,040 €
<input type="checkbox"/> 	Pārdodu garažu	Kapseļu 4a	3x6	18,000 €
<input type="checkbox"/> 	Продается гараж в кооперативе "pardaugava".	Raņķa d.	2.77x10.70	13,500 €
<input type="checkbox"/> 	Pārdod garāžu Rīgā, Dzegužkalna apkārtnē. Lūdzu	Bulļu 2C	4.30x5.50	20,000 €
<input type="checkbox"/> 	Garāža pēc kapitāla remonta ar bedri un pagrabu.	Morica 20	4x6	25,000 €

Avots: www.ss.com

10. Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamās telpas atrodas Rīgas pilsētas Āgenskalna apkaimē, kvartālā starp Zemaišu, Liepājas un Mārupes ielām, netālu no Paula Stradiņa klīniskās universitātes slimnīcas.
Pieklūšanas iespējas:	Pieklūšana pie novērtējamā objekta pa asfaltētiem iekškvartāla celiņiem. Zemaišu iela ~ 130 m attālumā.
Apkārtējā apbūve:	Daudzstāvu dzīvojamās mājas, sabiedriska un komercrakstura apbūve.

11. Zemes gabala īss apraksts

Zemes gabala platība:	946 m²
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024.
Zemes kadastrālā vērtība:	18 467,- EUR
Apgrūtinājumi:	<ul style="list-style-type: none">• Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0045 ha.• Aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu.
Uzlabojum:	Zemes gabals ir asfaltēts
Pieejamās komunikācijas:	Zemes gabalu šķērso elektrība kabeļi, gāzes vads un kanalizācijas tīkls.
Konfigurācija:	Neregulāras formas
Reljefs:	Līdzens
Zonējums un tā atbilstība:	Jauktas centra apbūves teritorija
Drenāža un gruntsūdeņi:	Nav informācija
Riski (piem. applūšana):	Minimāli

12. Ēku īss apraksts

Kadastra apzīmējums:	0100 056 0403 001
Stāvu skaits ēkā:	1 + pagrabs
Ekspluatācijā uzsākšanas gads:	1977.
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:	VZD nav reģistrēts
Ēkas kadastrālā vērtība (01.01.2024.):	2 008,- EUR
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
Tehniskie parametri:	
Būves apbūves laukums:	27,0 m ²
Būvtilpums:	71,0 m ³
Būves kopējā platība:	22,4 m²
Ārpuse & konstrukcijas:	
Pamati:	Dzelzsbetona, betona bloki
Ārsienas:	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks
Pārsegumi:	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves
Jumts:	Cits neklasificēts materiāls
Inženiertehniskas komunikācijas	
Vairākām garāžām ir pieejams elektrības pieslēgums. Tas tiek nodrošināts no blakus esošās dzīvojamās mājas. Ēkas nav pieslēgtas Sadales tīkla valdījumā esošajiem elektrotīkliem.	

Kadastra apzīmējums:	0100 056 0403 002
Stāvu skaits ēkā:	1 + pagrabs
Ekspluatācijā uzsākšanas gads:	1982.
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:	VZD nav reģistrēts
Ēkas kadastrālā vērtība (01.01.2024.):	17 736,- EUR
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
Tehniskie parametri:	
Būves apbūves laukums:	326,3 m ²
Būvtilpums:	771,0 m ³
Būves kopējā platība:	293,3 m²
Ārpuse & konstrukcijas:	
Pamati:	Dzelzsbetona, betona bloki
Ārsienas:	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks
Pārsegumi:	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves
Jumts:	Cits neklasificēts materiāls
Inženiertehniskas komunikācijas	
Vairākām garāžām ir pieejams elektrības pieslēgums. Tas tiek nodrošināts no blakus esošās dzīvojamās mājas. Ēkas nav pieslēgtas Sadales tīkla valdījumā esošajiem elektrotīkliem.	

13. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktoros. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā

Saskaņā ar šā ziņojuma mērķi labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir definējams kā nekustamā īpašumā pielietojums, kurš vērtēšanas brīdī radīs lielāko ieguvumu īpašniekam (naudas vai ērtību ziņā).

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. (LVS 401:2013)

Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (LVS 401:2013)

Labāko un efektīvāko lietošanas veidu var ierobežot atsevišķu darbību aizliegums.

Līdzsvarots un konsekvents pielietojums ir svarīgs apsvērums, nosakot labāko un efektīvāko izmantošanas veidu.

Labākais un efektīvākais izmantošanas veids dotajā situācijā ir **garāžas un saimniecības telpas**, jo šis izmantošanas veids ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs un šim īpašuma veidam visatbilstošākais.

Nekustamā īpašuma esošais lietošanas veids **atbilst** labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Nekustamais īpašums tiek vērtēts atbilstoši tā **esošajam** izmantošanas veidam.

14. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību

Pozitīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Garāžu ēkas atrodas dzīvojamu māju kvartālā.
- Asfaltēts piebraucamais ceļš.

Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Daļa ēkas jumta ir sliktā tehniskā stāvoklī;
- Nav tieša pieslēguma inženiertehniskajām komunikācijām.

15. Novērtēšanas pieejas

LVS 401:2013 p. 3.20. „Vērtēšanas pieejas” apakšpunkts 3.20.1. skan sekojoši: „Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošu vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.” Šīs pieejas ir:

- **Izmaksu pieeja;**
- **lenākumu pieeja;**
- **Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.**

Šajā gadījumā nekustamā īpašuma vērtības noteikšanai tiek izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**, jo šī pieeja vispatiesāk atspoguļo nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

16. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja – ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS-401:2013)

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz salīdzināmām cenām tirgū, kuras tiek maksātas par līdzīgiem īpašumiem tirgū, cenas, kuras pieprasa īpašnieki, un piedāvājumi, kurus izsaka iespējamie īpašuma pircēji vai nomnieki tirgū.

Tirgus dati, ja tie tiek rūpīgi izvērtēti un analizēti, ir labs īpašuma vērtības rādītājs, jo tie atspoguļo pārdevēju, lietotāju un investoru darbības. Tirgus datu pieeja balstās uz aizvietošanas principu, tas nozīmē, ka apdomīga persona par īpašuma iegādi vai nomu nemaksās vairāk kā par līdzīga īpašuma iegādi vai nomu.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS-401:2013)

Šī izpēte liek pārskatīt daudzus darījumus, tos analizēt un pielāgot to atšķirības.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.

2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).

3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – daudz labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: - 5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – daudz sliktāks.

17. Salīdzināmo objektu īss apraksts (garāžas)

Salīdzināmais objekts Nr. 1

	Atrašanās vieta:	Dunalkas iela 2 k-14 – 684, Rīga
	Garāžas platība:	16,1 m ²
	Inženierkomunikācijas:	Elektrība
	Ēkas tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
	Pieklūšanas iespējas:	Atbilstošas
	Pārdošanas datums:	16.04.2024.
	Cena:	9 200,- EUR
	Piezīmes, palīgēkas:	Garāža
		

Salīdzināmais objekts Nr. 2

	Atrašanās vieta:	Zārdu iela 1 – 41, Rīga
	Garāžas platība:	16,8 m ²
	Inženierkomunikācijas:	Elektrība
	Ēkas tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
	Pieklūšanas iespējas:	Atbilstošas
	Pārdošanas datums:	13.05.2024.
	Cena:	10 000,- EUR
	Piezīmes, palīgēkas:	Garāža
		

Salīdzināmais objekts Nr. 3

	Atrašanās vieta:	Slokas iela 18D – 1, Rīga
	Garāžas platība:	35,9 m ²
	Inženierkomunikācijas:	Elektrība
	Ēkas tehniskais stāvoklis:	Labs
	Piekļūšanas iespējas:	Atbilstošas
	Pārdošanas datums:	13.05.2024.
	Cena:	25 000,- EUR
	Piezīmes, palīgēkas:	Pārdotas 2 blakus esošas garāžas
		

18. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju (telpu grupas)

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	9 200			10 000			25 000		
Platība, m ²	14,7	16,1			16,8			35,9		
Cena par m ² , EUR	---	571,43			595,24			696,38		
Vērtības koriģēšana:	Raksturojums	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR
Pārdošanas laiks	---	16.04.2024.	0%	0	13.05.2024.	0%	0	28.02.2024.	0%	0
Koriģējamā vērtība:	---	571,43			595,24			696,38		
Novietojums rajonā	---	Nedaudz sliktāks	5%	28,57	Nedaudz sliktāks	5%	29,76	Labāks	-10%	-69,64
Novietojums apkārtnē	---	Nedaudz sliktāks	5%	28,57	Atbilst	0%	0	Labāks	-10%	-69,64
Novietojums kvartālā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Piekļūšanas iespējas	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Platība	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Lielāks	10%	69,64
Ēkas tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Telpu inženierkomunikāciju nodrošinājums	---	Labāks	-10%	-57,14	Labāks	-10%	-59,52	Labāks	-10%	-69,64
Telpu tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Labāks	-10%	-69,64
Apsardze, norobežota teritorija	---	Labāks	-10%	-57,14	Labāks	-10%	-59,52	Atbilst	0%	0
Zemes domājamās daļas īpašuma tiesības	---	Nav īpašumā	0%	0	Ir īpašumā	-5%	-29,76	Nav īpašumā	0%	0
Kopējā korekcija par m ² , EUR		514,29	-10%	-57,14	476,2	-20%	-119,04	487,46	-30%	-208,92
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m², EUR	492,65									

19. Telpu grupu vērtību aprēķins


Telpu grupas apzīmējums	Nosaukums	Platība, m ²	Korekcijas par platību	Korekcijas par tehnisko stāvokli	Korekcijas par bedri	Tirgus vērtība, EUR
0100 056 0403 001 001	garāža	22,4	-26%	-5%	0%	7600
0100 056 0403 002 001	garāža	15,3	-2%	-10%	0%	6600
0100 056 0403 002 002	garāža	12,8	7%	-5%	0%	6400
0100 056 0403 002 003	garāža	23,6	-30%	0%	0%	8100
0100 056 0403 002 004	garāža	9,2	19%	-5%	-5%	4900
0100 056 0403 002 005	garāža	12,4	8%	-5%	0%	6300
0100 056 0403 002 006	garāža	12,4	8%	-10%	0%	6000
0100 056 0403 002 007	garāža	13,7	3%	-10%	-5%	6000
0100 056 0403 002 008	garāža	11,3	12%	-5%	-5%	5700
0100 056 0403 002 009	garāža	12,4	8%	-10%	0%	6000
0100 056 0403 002 010	garāža	12,6	7%	-10%	-5%	5700
0100 056 0403 002 011	garāža	12,4	8%	-10%	0%	6000
0100 056 0403 002 012	garāža	12,4	8%	-5%	0%	6300
0100 056 0403 002 013	garāža	12,4	8%	-5%	0%	6300
0100 056 0403 002 014	garāža	12,6	7%	-10%	0%	6000
0100 056 0403 002 015	saimniecības telpa	2,6	6%	0%	0%	900
0100 056 0403 002 016	saimniecības telpa	2,6	6%	0%	0%	900
0100 056 0403 002 017	saimniecības telpa	11,6	-15%	-15%	-5%	2500
0100 056 0403 002 018	saimniecības telpa	4,5	2%	0%	0%	1500
0100 056 0403 002 019	garāža	28,9	-48%	-10%	0%	6000
0100 056 0403 002 020	garāža	14,4	1%	-5%	0%	6800
0100 056 0403 002 021	garāža	14,4	1%	-5%	0%	6800
0100 056 0403 002 022	garāža	14,4	1%	-5%	0%	6800
0100 056 0403 002 023	garāža	14,4	1%	-10%	0%	6500

315,7


- Ņemot vērā tirgū notikušos darījumus un vērtētāja pieredzi līdzvērtīgu objektu vērtēšanā, saimniecības telpu vērtība tiek noteikta 2/3 no garāžas 1 m² vērtības.

20. Salīdzināmo objektu īss apraksts (zeme zem apbūves)


Salīdzināmais objekts Nr. 1

	Atrašanās vieta:	Dzirciema iela 102, Rīga
	Kopējā platība:	2000 m ²
	Inženierkomunikācijas:	Blakus elektrība
	Konfigurācija:	Taisnstūra veida
	Pieklūšanas iespējas:	Atbilstošas
	Pārdošanas datums:	27.06.2022.
	Cena:	24 000,- EUR
	Piezīmes:	Zeme zem garāžām

Salīdzināmais objekts Nr. 2

	Atrašanās vieta:	Līvānu iela 5 k-1, Rīga
	Kopējā platība:	2907 m ²
	Inženierkomunikācijas:	Blakus elektrība
	Konfigurācija:	Trapeces veida
	Pieklūšanas iespējas:	Atbilstošas
	Pārdošanas datums:	09.11.2018.
	Cena:	45 000,- EUR
	Piezīmes:	Zeme zem garāžām

Salīdzināmais objekts Nr. 3

	Atrašanās vieta:	Kroņu iela b/n, Rīga
	Kopējā platība:	3167 m ²
	Inženierkomunikācijas:	Blakus elektrība
	Konfigurācija:	Neregulāras formas
	Pieklūšanas iespējas:	Atbilstošas
	Pārdošanas datums:	29.01.2020.
	Cena:	26 020,- EUR
	Piezīmes:	Zeme zem garāžām

21. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju (zeme zem apbūves)

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	24000			45000			26020		
Platība, m2	946	2000			2907			3167		
Cena par m2, EUR	---	12			15,48			8,22		
Vērtības koriģēšana:	Raksturojums	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR
Pārdošanas laiks	---	27.06.2022.	0%	0	09.11.2018.	0%	0	29.01.2020.	0%	0
Koriģējamā vērtība:	---	12			15,48			8,22		
Novietojums rajonā	---	Sliktāks	10%	1,2	Sliktāks	10%	1,55	Atbilst	0%	0
Novietojums apkārtnē	---	Sliktāks	10%	1,2	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums kvartālā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Sliktāks	10%	0,82
Attālums līdz maģistrālajiem ceļiem	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Apkārtnējā apbūve, ainaviskums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Infrastruktūra	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Inženierkomunikācijas	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Piekļūšanas iespējas, piebraucamo ceļu kvalitāte	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Daudz sliktāks	15%	1,23
Uzlabojumi, teritorijas labiekārtojums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala konfigurācija	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala lielums	---	Lielāks	10%	1,2	Daudz lielāks	15%	2,32	Daudz lielāks	15%	1,23
Zemes gabala izmantošanas iespējas, apgrūtinājumi	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Kopējā korekcija par m2, EUR		15,6	30%	3,6	19,35	25%	3,87	11,5	40%	3,28
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR	15,48									

22. Iegūtā vērtība

Vērtības noteikšanā tika izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu)** pieeja:

Telpu grupu tirgus vērtības noapaļojot ir:

Telpu grupas apzīmējums	Tirgus vērtība, EUR
0100 056 0403 001 001	7 600,-
0100 056 0403 002 001	6 600,-
0100 056 0403 002 002	6 400,-
0100 056 0403 002 003	8 100,-
0100 056 0403 002 004	4 900,-
0100 056 0403 002 005	6 300,-
0100 056 0403 002 006	6 000,-
0100 056 0403 002 007	6 000,-
0100 056 0403 002 008	5 700,-
0100 056 0403 002 009	6 000,-
0100 056 0403 002 010	5 700,-
0100 056 0403 002 011	6 000,-
0100 056 0403 002 012	6 300,-
0100 056 0403 002 013	6 300,-
0100 056 0403 002 014	6 000,-
0100 056 0403 002 015	900,-
0100 056 0403 002 016	900,-
0100 056 0403 002 017	2 500,-
0100 056 0403 002 018	1 500,-
0100 056 0403 002 019	6 000,-
0100 056 0403 002 020	6 800,-
0100 056 0403 002 021	6 800,-
0100 056 0403 002 022	6 800,-
0100 056 0403 002 023	6 500,-

Zemes zem apbūves 1 m² **tirgus vērtības** apskates datumā noapaļojot ir:

15,48 EUR
(Piecpadsmit euro 48 centi par zemes 1 m²)

Vērtētāja asistents: _____
(Mareks Miķelsons)

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

Sertificēts vērtētājs: _____
(Pēteris Strautmanis, LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 92)

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

23. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

Ka pilnīgā saskaņā ar manām zināšanām un pārlicību šeit izvirzītie apgalvojumi ir patiesi, un informācija, uz kuru balstās šai ziņojumā iekļautie viedokļi, ir adekvāta, ņemot vērā ierobežojumus, kuri šajā ziņojumā ir minēti.

Ka ne mana nodarbošanās, ne atlīdzība par šī novērtējuma ziņojuma izstrādi, nav atkarīga no vērtībām, kuras ziņojumā tiek uzrādītas.

Ka šis ziņojums ir izstrādāts saskaņā ar profesionālo neatkarīgo vērtētāju ētikas un standartu principiem.

Ka man nav ne tieša, ne netieša, pašreizēja vai nākotnē paredzama personīga interese par šo īpašumu, ne arī iespēja gūt labumu no šādi novērtēta īpašuma pārdošanas.

Ka novērtējuma ziņojums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem.

Ka es personīgi esmu pārbaudījis novērtēto īpašumu, kā arī veicis novērtējuma ziņojumā izmantoto salīdzināmo datu pārbaudi.

Ka neviens cits kā zemāk parakstījusies persona un tā asistents ir sagatavojusi analīzi, secinājumus un viedokli par nekustamā īpašuma vērtībām, kuras šeit pieminētas

Ka neviena no šī ziņojuma daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu bez rakstiska saskaņojuma ar vērtētāju un SIA "VCG ekspertu grupa", tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību. Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG ekspertu grupa" intelektuālais īpašums.

Vērtētāja asistents: _____
(Mareks Miķelsons)

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

Sertificēts vērtētājs: _____
(Pēteris Strautmanis, LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 92)

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**